LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- En octobre 2011, le taux d'inoccupation global de la RMR de Halifax s'élevait à 2,4 %, ce qui est pratiquement le même pourcentage qu'en octobre 2010.
- Le taux d'inoccupation n'a pas évolué de la même façon, d'un sous-marché à l'autre, à Halifax : il a beaucoup augmenté dans deux zones de la RMR, tandis qu'il n'a presque pas bougé dans les autres.
- Dans les immeubles de Halifax communs aux éditions 2010 et 2011 de l'Enquête sur les logements locatifs, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 1,7 % et s'est élevé à 925 $ en 2011.

Figure 1

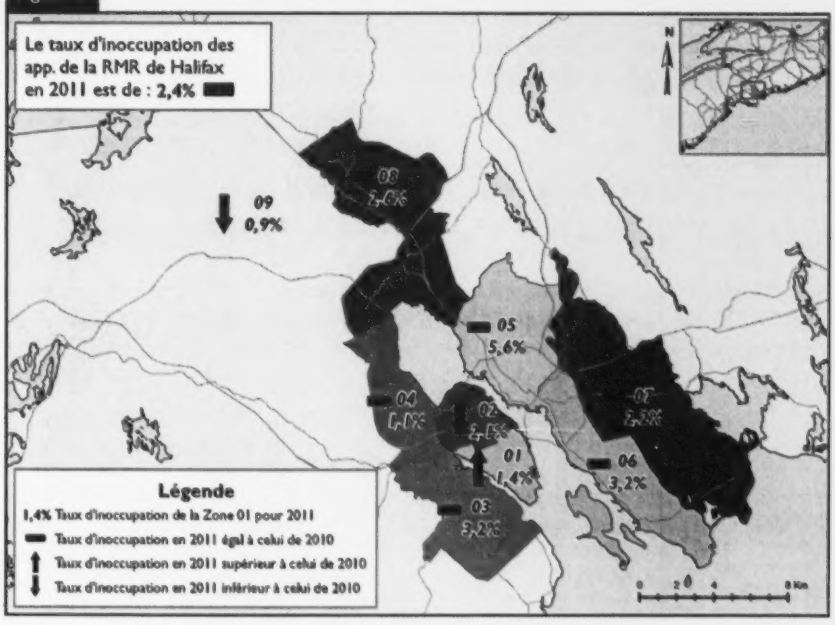


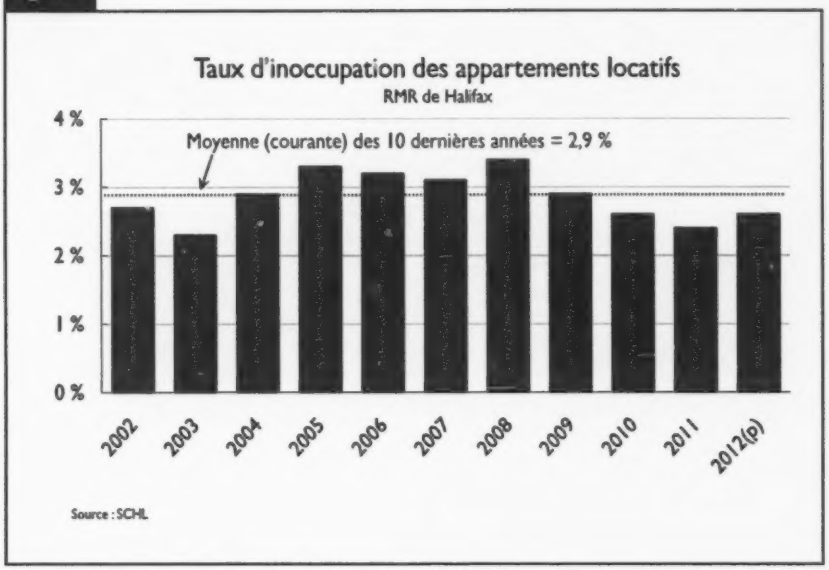
Table des matières

2 Les taux d'inoccupation ont continué de fléchir
2 Facteurs ayant influé sur le marché en 2011
4 Tendances relatives au taux d'inoccupation
5 Augmentation continue des loyers moyens
6 L'offre va s'élargir en 2012
6 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
6 Le taux de disponibilité a diminué en 2011
7 Marché locatif secondaire
8 Aperçu national
9 Carte de zone
11 Liste des tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Les taux d'inoccupation ont continué de fléchir

Le taux d'inoccupation global de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax n'a à peu près pas varié sur un an; il s'est établi à 2,4 % en octobre 2011. Par contre, il a diminué par rapport à octobre 2009, car il s'élevait alors à 2,9 %. Une réduction des mises en chantier d'appartements au cours des deux dernières années et la demande constante sur marché locatif ont maintenu le taux d'inoccupation près du creux des 10 dernières années, à savoir 2,3 %, enregistré en octobre 2003. À Halifax, la proportion de logements vacants était légèrement supérieure à la moyenne canadienne (2,2 %) en octobre 2011.

Selon les résultats de l'enquête réalisée à Halifax en octobre 2011, le nombre d'appartements compris dans l'univers d'enquête a augmenté : il a atteint 40 624, comparativement à 40 116 un an plus tôt.

À Halifax, le loyer moyen des appartements de deux chambres a continué de progresser en 2011. Dans les immeubles communs aux enquêtes de 2010 et de 2011, le loyer moyen des logements de cette taille s'est accru de 1,7 % en 2011, ce qui est plus lent qu'en 2010 (2,9 %).

Parmi les facteurs ayant contribué à hisser le loyer mensuel moyen des unités de deux chambres à 925 $ en 2011, mentionnons la construction de plusieurs immeubles locatifs haut de gamme au cours des dernières années, l'augmentation des frais d'aménagement, de construction et d'entretien, ainsi que la hausse du coût des services publics.

Facteurs ayant influé sur le marché en 2011

Comme d'habitude, plusieurs facteurs ont influencé l'évolution des taux d'inoccupation et des loyers moyens. En 2011, l'offre de logements neufs a rétréci, tandis que la demande est restée stable. Ces deux facteurs ont continué de jouer un rôle clé dans le maintien des bas taux d'inoccupation et la hausse des loyers moyens en 2011.

Au cours des dix dernières années, la proportion de logements vacants s'est située en moyenne à 2,9 % à Halifax. Un sommet de 3,4 % a été atteint en 2008, et un creux de 2,3 % a été enregistré en 2003. Sinon, le taux d'inoccupation est resté relativement stable, même si les constructeurs ont achevé en moyenne 603 logements locatifs par année depuis 10 ans.

Figure 3

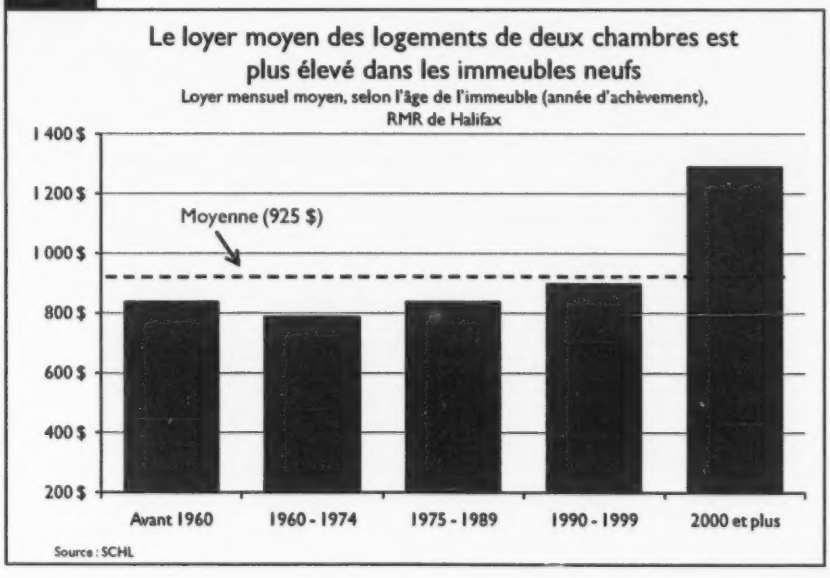
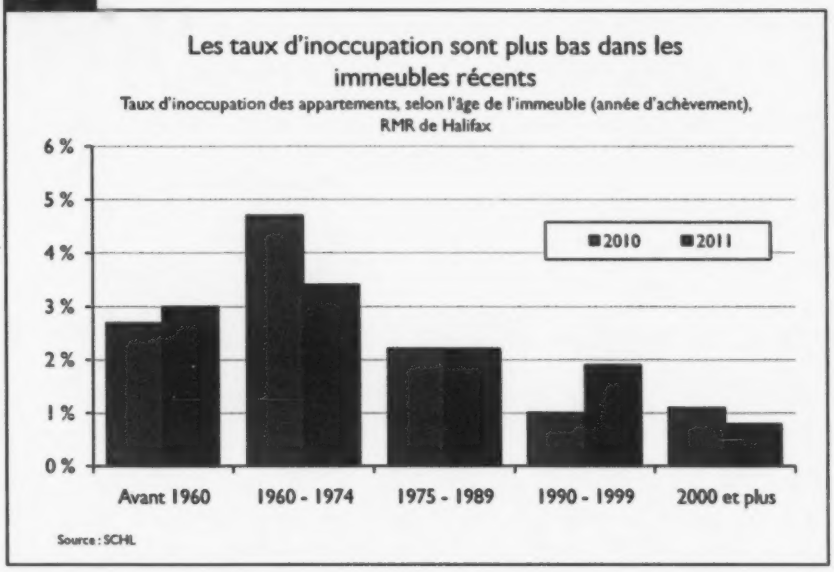


Figure 4



Le plus haut taux d'inoccupation des dix dernières années a été atteint en 2008 et a coïncidé avec le pic observé récemment pour les achèvements (953) sur le marché locatif de Halifax. Depuis ce temps, le nombre de logements locatifs achevés chaque année est à la baisse; il est inférieur à la moyenne sur dix ans. Cette année encore, il semble bien que les achèvements demeureront sous cette moyenne.

Si l'offre est faible, c'est à cause des effets persistants du ralentissement des mises en chantier, durant le ralentissement économique de 2008 et 2009. Bien que les mises en chantier de logements locatifs aient considérablement augmenté en 2010 et 2011, beaucoup d'unités neuves n'étaient pas achevées – et ne pouvaient donc pas être offertes en location – au moment de l'enquête. On s'attendait au départ à un nombre plus élevé de logements neufs en 2011, ce qui aurait exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation global. Cependant, comme les ensembles d'habitation sont de plus en plus imposants, il faut davantage de temps pour les construire. La réduction de l'offre a donc eu une incidence importante sur la diminution des taux d'inoccupation en octobre 2011.

L'offre limitée sur le marché du neuf en 2011 n'est pas le seul facteur ayant influé sur le taux d'inoccupation. En raison de la faible croissance économique observée récemment et du fait que les postes créés dernièrement sont surtout à temps partiel, une partie de la demande provenant des accédants à la propriété a été redirigée vers le marché locatif. La hausse du prix des habitations et la progression négative de la rémunération réelle sont d'autres facteurs qui ont contribué à ce déplacement de la demande en 2011.

En plus d'être gonflée par le fait que les accédants à la propriété sont moins nombreux, la demande de logements locatifs est stimulée par l'afflux continu de personnes migrant vers Halifax. Quand ils arrivent à un nouvel endroit, les migrants ont tendance à opter pour la location au début. Depuis 2005, on estime que plus de 14 300 personnes sont venues s'installer à Halifax. De ce nombre, 43 % ou 6 100 étaient âgées de 18 à 24 ans. C'est dans ce groupe d'âge que l'on constate la plus grande propension à louer.

Les loyers moyens ont continué de progresser à Halifax en 2011. Leur hausse est en partie attribuable à l'accroissement des coûts de construction, des frais d'entretien, des coûts d'exploitation et des coûts

Figure 5

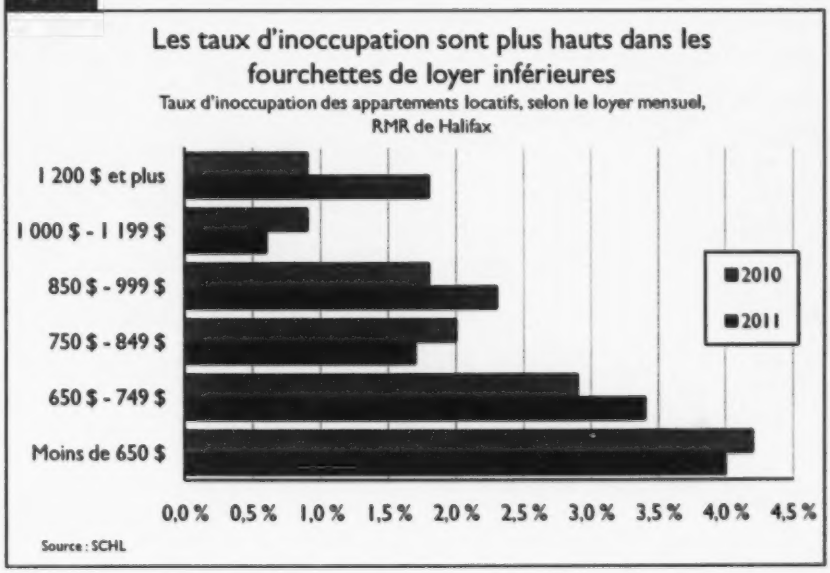
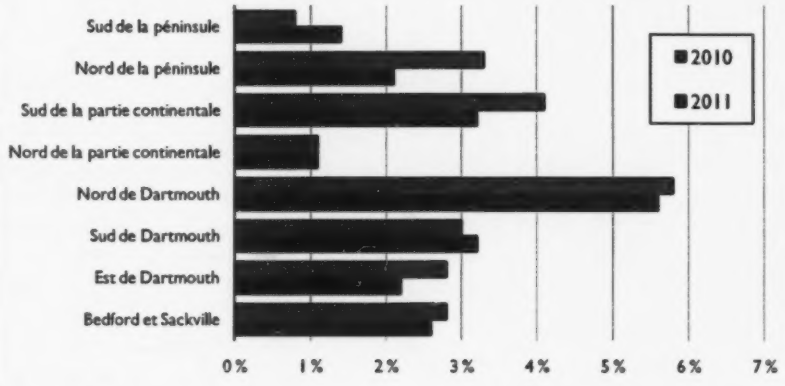


Figure 6

Le taux d'inoccupation n'a pas varié de la même façon, d'un sous-marché à l'autre, à Halifax

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, par sous-marché, RMR de Halifax



Source : SCHL

énergétiques (étant donné que le chauffage est inclus dans le loyer d'un grand nombre de logements). Les loyers ont également subi les répercussions de la forte demande et de l'ajout d'immeubles neufs dans le marché local. Au cours des dernières années, les loyers moyens se sont accrus de 2 à 3 % par année (dans les immeubles inclus dans l'univers d'enquête chaque année).

Tendances relatives au taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation global a diminué à Halifax, mais il n'en a pas été de même dans tous les sous-marchés. C'est dans le plus gros sous-marché de la ville, le nord de la partie continentale, où se trouvent 29 % des logements du parc locatif, que le taux d'inoccupation a été le plus bas. D'ailleurs, celui-ci n'a pas changé par rapport à 2010; il est resté à 1,1 %. Dans le sud de la péninsule, qui représente le deuxième sous-marché en importance à Halifax, le taux a été de 1,4 % en 2011, ce qui correspond au niveau le plus bas après celui du nord de la partie continentale. C'est légèrement plus haut que le pourcentage de 0,8 % enregistré en 2010. Plus de 48 % des logements du parc locatif de Halifax se trouvent dans ces deux sous-marchés, qui ont donc une grande incidence sur les résultats globaux de la RMR.

Dans les deux autres sous-marchés de la ville de Halifax (zones 1 à 4), le pourcentage de logements vacants a diminué. Le nord de la péninsule est arrivé troisième au chapitre des taux d'inoccupation les plus bas dans la RMR, avec un taux de 2,1 % (contre 3,3 % en 2010), tandis que le sud de la partie continentale a obtenu un taux de 3,2 % en 2011, qui n'a pas changé par rapport à 2010, statistiquement parlant.

De l'autre côté du port, la ville de Dartmouth englobe environ 25 % du parc locatif de la RMR. En 2011, Dartmouth a affiché un taux d'inoccupation global de 4,4 %, soit pratiquement le même qu'en 2010 (4,7 %). Le nord de Dartmouth continue d'avoir le taux d'inoccupation le plus élevé de la RMR (5,6 % en 2011); c'est plus que le double du taux moyen de la RMR.

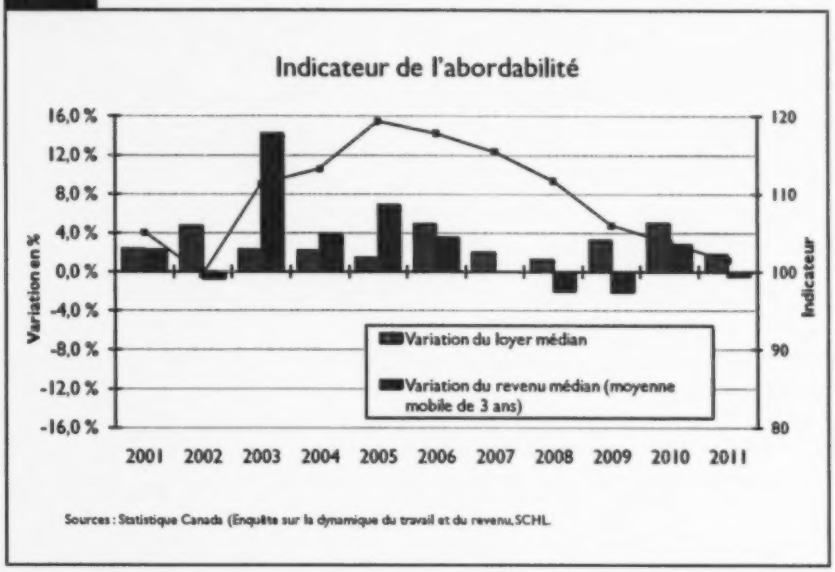
Dans la région de Bedford et Sackville, le taux d'inoccupation n'a presque pas bougé et s'est élevé à 2,6 % en octobre 2011.

Une répartition des logements de la RMR de Halifax selon le nombre de chambres montre que les taux d'inoccupation sont inférieurs à ceux d'octobre 2010. Celui des appartements d'une chambre est resté à peu près le même, à 2,3 %. Même chose du côté des unités de trois chambres, où le taux d'inoccupation s'est élevé à 1,9 %. La proportion de studios vacants a diminué sur un an; elle est passée de 2,3 à 1,6 %. De même, celle des appartements de deux chambres a fléchi, passant de 2,9 % à 2,6 %. Les unités de deux chambres sont de loin le type de logement le plus courant dans la RMR, car elles constituent 49 % du parc locatif. C'est cette catégorie qui a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé en 2011.

Ce sont encore les immeubles de construction récente qui présentent le taux d'inoccupation le plus bas dans la RMR de Halifax. La demande demeure vive sur le marché du neuf, où les immeubles offrent habituellement davantage de commodités que les immeubles plus vieux, ainsi que des finis de qualité supérieure. C'est dans les immeubles locatifs construits depuis 2000 que le taux d'inoccupation a été le plus bas (0,8 %) en octobre 2011. Ce taux est inférieur à celui de 1,1 % enregistré pour les immeubles de cet âge en 2010.

Après avoir chuté l'an dernier dans la catégorie des immeubles de 10 à 20 ans, le taux d'inoccupation a remonté à 1,9 % en 2011, un niveau plus conforme à ceux observés auparavant. Dans le cas des immeubles bâtis avant 1990, le pourcentage de logements inoccupés s'est situé entre 2,2 et 3,4 % en 2011. Le changement

Figure 7



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu,SCHL

le plus important est survenu dans les immeubles construits entre 1960 et 1974, où le taux d'inoccupation a chuté, passant de 4,7 % à 3,4 %, en raison d'un accroissement de la demande d'unités de deux chambres et de trois chambres dans les immeubles de cet âge.

Une analyse en fonction de la taille de l'immeuble locatif montre qu'en 2011, ce sont encore les plus grands immeubles qui ont enregistré le plus bas taux d'inoccupation dans la ville. Dans les ensembles de 100 logements et plus, la proportion d'unités vacantes est descendue à 2,0 % en octobre 2011, après s'être établie à 2,4 % douze mois plus tôt. Le taux d'inoccupation a varié entre 2,1 %, pour les immeubles de trois à cinq logements, et 2,4 %, pour les immeubles de 20 à 49 logements. Il a été de 2,2 % dans les immeubles de 50 à 99 logements. Seule la catégorie des immeubles de 6 à 19 logements a affiché une hausse de son taux d'inoccupation, qui a atteint 3,2 % en octobre 2011.

Quelques-uns des appartements locatifs les chers de la RMR de Halifax sont aussi les plus prisés. Dans le cas des unités de deux chambres qui se louent entre 1 000 et 1 199 $, la proportion de logements vacants est restée relativement inchangée, à 0,8 %, en octobre 2011. Dans le cas de celles qui se louent 1 200 $ ou plus, le taux d'inoccupation était presque aussi bas en octobre 2011, même s'il est passé de 0,8 à 1,4 % en un an. Le pourcentage de logements vacants parmi les unités de deux chambres ayant un loyer inférieur à 1 000 $ s'est situé entre 2,0 % et 4,6 %.

Augmentation continue des loyers moyens

Selon les données se rapportant aux immeubles communs aux enquêtes de 2010 et de 2011, le loyer moyen global s'est accru de 2,0 % en 2011 dans la RMR de Halifax. En 2010, il avait augmenté de 3,0 % (selon les données se rapportant aux immeubles ayant fait l'objet des enquêtes de 2009 et de 2010). La plus forte hausse (2,7 %) a été enregistrée du côté des studios, et la plus faible (1,7 %), pour les appartements de deux chambres et de trois chambres.

Une distribution par sous-marché montre que c'est dans l'est de Dartmouth que le loyer moyen a le plus grimpé, soit de 4,4 %, et dans le nord de Dartmouth qu'il a le moins progressé, à savoir de 1,1 %.

En octobre 2011, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 925 $ par mois à Halifax. Le sud de la péninsule demeure le sous-marché le plus cher de la RMR : les logements de deux chambres s'y louaient en moyenne 1 368 $ par mois, soit 48 % plus cher que le loyer moyen global (en incluant le sud de la péninsule) et environ 57 % plus cher que le loyer moyen sans le sud de la péninsule.

Dans trois autres sous-marchés, le loyer moyen des appartements de deux chambres était légèrement supérieur au loyer moyen de la RMR : l'est de Dartmouth (955 $), le nord de la partie continentale (941 $) et le nord de la péninsule (937 $).

Dans les autres sous-marchés, le loyer moyen des logements de deux chambres était bien inférieur au loyer moyen global. Le plus élevé était à Bedford et Sackville (850 $) et le plus bas, dans le sud de Dartmouth (705 $).

En 2011, on a relevé dans la RMR de Halifax les mêmes tendances qu'avant. Les immeubles où la demande est la plus forte sont les grands ensembles locatifs de construction récente qui offrent des logements spacieux, comme en témoigne le fait qu'on trouve dans ces immeubles quelques-uns des plus faibles taux d'inoccupation et des plus hauts loyers de l'enquête. Les immeubles récents ont habituellement des caractéristiques plus modernes, notamment cinq

appareils électroménagers ou plus, des logements spacieux et diverses commodités courantes pour les locataires. Afin de maximiser les économies d'échelle pendant l'aménagement et la construction, ces ensembles ont également tendance à être plus grands. Résultat : la demande pour de tels logements est vive, et les locataires acceptent que les loyers de ces appartements soient parmi les plus chers de la ville.

L'offre va s'élargir en 2012

La diminution des taux d'inoccupation en 2011 tient principalement à la demande soutenue sur le marché locatif et à la réduction de l'offre de logements locatifs neufs. En 2012, les logements neufs devraient être plus nombreux et compenser en partie l'accroissement constant de la demande.

En 2010, les constructeurs avaient mis en chantier 943 appartements locatifs. À la fin de 2011, on prévoit que de 1 200 à 1 400 logements auront été commencés. En moyenne, 1 700 unités étaient en construction à un moment donné pendant l'année 2011. Étant donné que beaucoup de ces logements étaient encore en construction au moment de l'Enquête sur les logements locatifs, les effets sur les taux d'inoccupation d'octobre 2011 n'ont pas été très importants. Toutefois, un grand nombre de ces unités seront achevées au cours des 6 à 12 prochains moins et devraient influer sur les taux d'inoccupation en 2012. L'élargissement de l'offre qui en découlera va exercer une pression à la hausse sur ces taux.

La demande constante de logements locatifs compensera en partie les conséquences de l'augmentation de l'offre sur le marché locatif de la RMR de Halifax. La croissance de l'économie et la progression de l'emploi, en partie attribuables à l'annonce récente d'un contrat de chantier naval du gouvernement fédéral, feront grimper le solde migratoire et auront un effet positif sur la demande de logements en général, y compris sur le marché locatif, au moment où les travaux seront amorcés.

La robustesse de la demande et l'élargissement de l'offre accrue sur le marché locatif de Halifax limiteront la hausse des taux d'inoccupation. En raison de ces facteurs compensateurs, on prévoit que le taux d'inoccupation global restera à peu près le même en 2012, autour de 2,5 %.

On prévoit que les loyers moyens continueront d'augmenter à Halifax. Les loyers monteront en raison de l'accroissement des coûts de construction et d'entretien, mais aussi sous l'effet de la forte demande et de l'ajout de logements neufs sur le marché local. Au cours des dernières années, les loyers moyens ont progressé de 2 à 3 % par année (dans les immeubles compris dans l'Enquête sur les logements locatifs chaque année). Ce rythme de croissance devrait s'accélérer un peu en 2012, car, selon les prévisions, loyers moyens seront majorés de 3 à 4 % par année.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs*

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL, le niveau d'abordabilité du marché locatif de Halifax est demeuré relativement stable en 2011, bien qu'il ait fléchi au cours des dernières années. L'indicateur s'élevait à 103 en 2011, alors qu'il se situait à 106 en 2009 et en 2010. Il a atteint son plus haut niveau des 10 dernières années en 2005, année où il a culminé à 128. Si le niveau d'abordabilité a baissé, c'est parce que les salaires ont peu augmenté par rapport au loyer moyen, qui s'est accru de façon constante dans la RMR.

* Des précisions concernant cet indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.

Le taux de disponibilité a diminué en 2011

Les taux de disponibilité ont légèrement fléchi dans la RMR de Halifax en octobre 2011. Le taux de disponibilité global est descendu à 3,1 %, après s'être établi à 3,3 % en 2010.

Cela signifie que 2,4 % des logements visés par l'enquête étaient vacants, mais aussi que 0,7 % des unités occupées allaient se libérer dans un proche avenir.

Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et s'il pouvait l'être immédiatement. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité est toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Bref, le taux de disponibilité est une mesure de l'offre à court terme.

Le taux de disponibilité est resté à peu près le même dans le plus gros sous-marché de la RMR, c'est-à-dire le nord de la partie continentale; il s'élevait à 1,6 % en octobre. Dans le deuxième sous-marché en importance, le sud de la péninsule, le taux de disponibilité a connu une hausse comparable à celle du taux d'inoccupation sur un an : il est passé de 1,7 à 2,4 %. Le nord de Dartmouth a conservé le taux de disponibilité le plus élevé, supérieur

à 6 % en 2011. Comme dans le cas du taux d'inoccupation, la plupart des sous-marchés n'ont pas enregistré de variation notable de leur taux de disponibilité par rapport à 2010.

Une répartition selon le nombre de chambres indique que le taux de disponibilité est resté pratiquement le même, mais que celui des appartements de deux chambres a varié de façon plus importante : il est descendu à 3,2 %, après s'être situé à 3,7 % en 2010. Dans les autres catégories fondées sur le nombre de chambres, le taux de disponibilité s'est situé sous la moyenne de 3,1 % observée à l'échelle de la RMR en octobre 2011.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'Enquête sur les logements locatifs de 2011 était constitué de 13 669 unités réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'enquête (consulter la section sur la méthode d'enquête, à la page 22). De ce nombre, 50 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des appartements situés dans un duplex. Un peu moins du quart des logements faisant partie du marché locatif secondaire étaient des maisons individuelles, tandis qu'un peu plus du quart faisaient partie de la catégorie « Autres » (constituée surtout de logements accessoires). En ajoutant les 40 624 appartements offerts en location à Halifax (voir le tableau 1.1.3), les logements du marché secondaire représentaient environ 25 % des logements offerts en location à Halifax en 2011, pour la deuxième année d'affilée.

Le loyer moyen sur le marché locatif secondaire s'établissait à 900 $ en 2011, alors que celui des appartements locatifs traditionnels s'élevait à 866 $. Les unités qui se louaient le plus cher étaient les maisons individuelles, à 1 185 $ en moyenne, suivies de celles de la catégorie « Autres » (principalement des logements accessoires), à 865 $ en moyenne. Les jumelés, les maisons en rangée et les appartements situés dans un duplex se louaient en moyenne 773 $ par mois en octobre 2011.

Le loyer moyen des maisons individuelles de trois chambres se chiffrait à 1 228 $ en octobre 2011, ce qui est seulement un peu plus cher que le loyer moyen des appartements de trois chambres (1 182 $). Le loyer moyen des unités de deux chambres sur le marché locatif secondaire était également légèrement supérieur à celui des appartements de deux chambres sur le marché traditionnel, qui se chiffrait à 925 $.

LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EST DESCENDU EN OCTOBRE 2011

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct 2010	oct 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

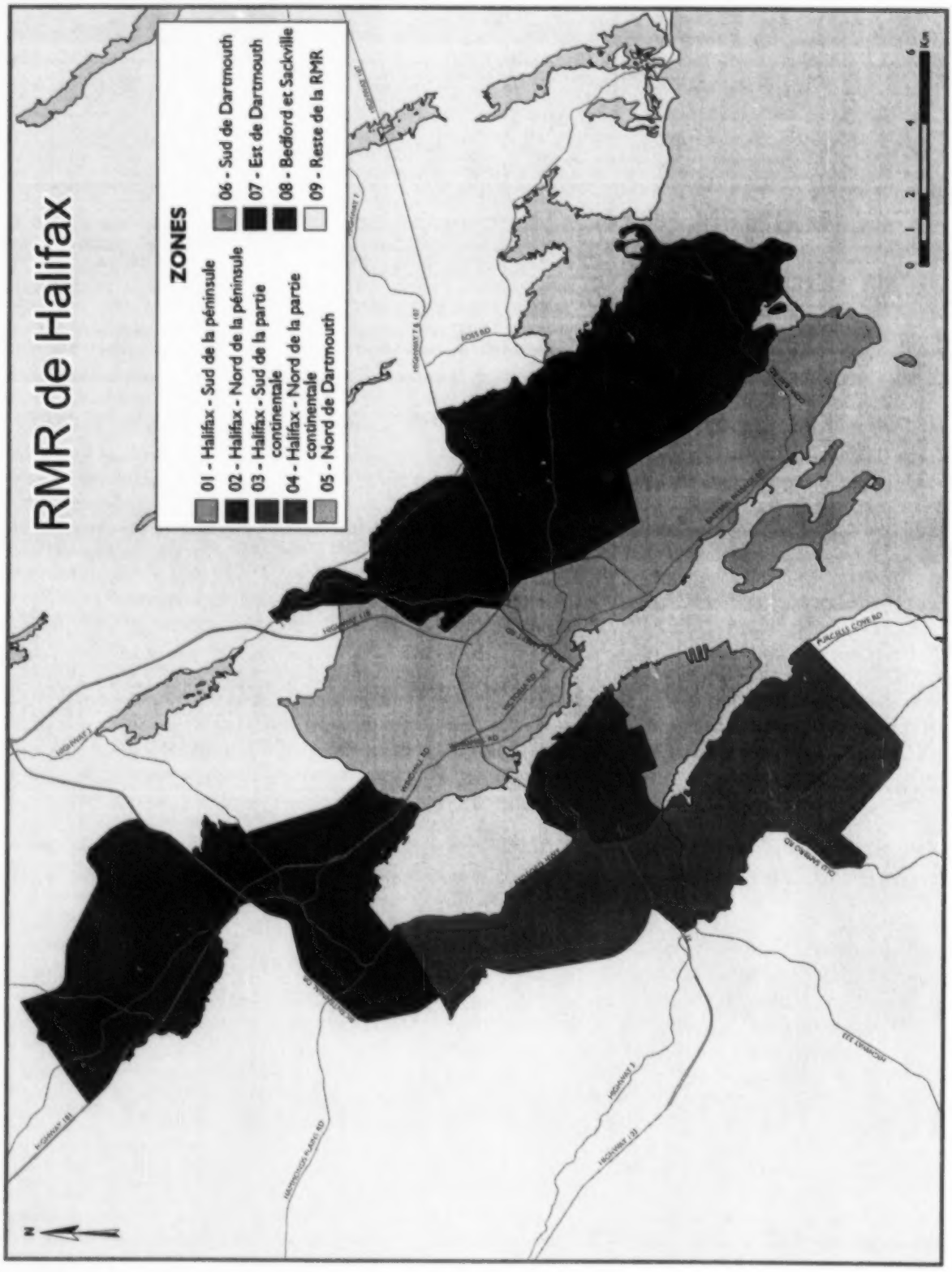
Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

[1]Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford et Sackville
09 - Reste de la RMR
Km
0
1
2
4
6
N
HIGHWAY 102
HIGHWAY 1
HIGHWAY 3
HIGHWAY 7 & 107
HIGHWAY 118
HIGHWAY 111
HIGHWAY 207
HIGHWAY 224
HIGHWAY 357
HIGHWAY 349
HIGHWAY 354
HIGHWAY 2
HIGHWAY 4
HIGHWAY 236
HIGHWAY 1
HIGHWAY 101
HIGHWAY 103

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford et Sackville.** Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber, au nord par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est par la route 7 et le boulevard Akerley, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 8-9	**Périphérie**
Zones 1-9	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sud de la péninsule	1,0 a	0,7 a	0,7 a	1,1 a	0,9 a	1,9 b	0,6 b	3,7 d	0,8 a	1,4 a
Nord de la péninsule	2,2 c	0,6 b	2,8 c	1,8 b	4,1 c	2,7 b	2,0 c	1,0 d	3,3 c	2,1 a
Sud de la partie continentale	0,0 c	0,0 c	2,9 b	2,5 c	4,5 b	4,2 b	**	0,0 c	4,1 b	3,2 b
Nord de la partie continentale	1,8 c	0,3 a	1,1 a	1,3 a	1,2 a	1,1 a	0,5 a	0,9 a	1,1 a	1,1 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,4 a	0,6 a	1,5 a	1,5 a	2,1 a	1,9 a	1,5 a	1,5 b	1,8 a	1,6 a
Nord de Dartmouth	10,6 d	**	5,2 b	5,7 b	6,0 b	5,6 c	4,3 d	1,4 d	5,8 b	5,6 b
Sud de Dartmouth	**	**	2,0 a	2,2 a	3,6 a	4,0 a	2,6 a	1,9 b	3,0 a	3,2 a
Est de Dartmouth	0,0 a	0,0 a	1,9 b	0,7 a	2,7 c	2,0 b	**	8,5 c	2,8 b	2,2 b
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	9,1 b	**	4,2 b	4,4 b	4,8 b	4,1 b	4,2 b	3,0 c	4,7 a	4,1 b
Bedford et Sackville	0,0 d	5,8 b	3,6 c	1,8 b	2,9 a	2,6 a	1,7 a	2,8 b	2,8 a	2,6 a
Reste de la RMR	a.l.e.	**	4,2 c	0,0 d	2,2 a	1,1 a	**	**	2,9 a	0,9 a
Halifax (RMR)	2,3 a	1,6 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	2,6 a	2,1 a	1,9 a	2,4 a	2,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sud de la péninsule	697 a	718 a	918 a	935 a	1 282 a	1 368 a	1 794 b	1 789 b	1 039 a	1 067 a
Nord de la péninsule	587 b	646 b	724 a	784 a	923 a	937 a	1 053 a	1 129 b	833 a	879 a
Sud de la partie continentale	470 b	515 b	554 a	582 a	742 a	748 a	930 b	1 030 c	668 a	693 a
Nord de la partie continentale	594 a	623 a	704 a	726 a	898 a	941 a	1 087 a	1 135 a	851 a	894 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	652 a	690 a	772 a	803 a	952 a	987 a	1 238 a	1 278 a	883 a	922 a
Nord de Dartmouth	506 a	518 a	617 a	630 a	757 a	771 a	880 b	846 b	690 a	700 a
Sud de Dartmouth	482 a	530 a	640 a	636 a	690 a	705 a	775 a	803 a	675 a	686 a
Est de Dartmouth	474 d	830 a	737 a	726 c	835 b	955 b	**	1 053 d	830 a	898 b
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	498 a	542 b	633 a	641 a	760 a	800 a	984 b	845 a	710 a	730 a
Bedford et Sackville	570 b	589 a	717 a	687 b	834 a	850 a	1 011 a	1 042 b	827 a	824 a
Reste de la RMR	a.l.e.	**	719 a	661 a	788 a	748 a	**	**	797 a	730 a
Halifax (RMR)	632 a	670 a	732 a	753 a	891 a	925 a	1 146 a	1 182 a	836 a	864 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sud de la péninsule	1 362	1 370	3 807	3 797	2 158	2 198	478	483	7 805	7 848
Nord de la péninsule	455	476	2 044	2 041	2 726	2 734	399	397	5 624	5 648
Sud de la partie continentale	35	34	995	1 005	1 365	1 360	164	141	2 559	2 540
Nord de la partie continentale	340	336	3 493	3 515	6 472	6 649	1 166	1 200	11 471	11 700
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 192	2 216	10 339	10 358	12 721	12 941	2 207	2 221	27 459	27 736
Nord de Dartmouth	212	219	2 919	2 920	2 772	2 780	263	242	6 166	6 161
Sud de Dartmouth	62	58	907	952	1 041	1 069	279	282	2 289	2 361
Est de Dartmouth	33	10	338	370	1 112	1 161	154	154	1 637	1 695
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	307	287	4 164	4 242	4 925	5 010	625	678	10 092	10 217
Bedford et Sackville	69	68	431	442	1 408	1 491	243	256	2 151	2 257
Reste de la RMR	1	1	98	98	284	284	31	31	414	414
Halifax (RMR)	2 569	2 572	15 032	15 140	19 338	19 726	3 177	3 186	40 716	40 624

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sud de la péninsule	1,3 a	1,7 b	1,7 a	1,9 a	1,9 b	3,1 b	1,1 a	4,4 c	1,7 a	2,4 a
Nord de la péninsule	4,5 d	1,3 d	3,2 d	2,4 a	5,1 c	3,7 b	2,5 c	2,8 c	4,2 c	2,9 a
Sud de la partie continentale	0,0 c	0,0 c	3,4 b	2,9 b	5,4 b	4,8 b	10,4 d	0,0 c	4,8 b	3,7 b
Nord de la partie continentale	2,2 c	0,6 a	1,7 a	2,0 a	1,9 a	1,5 a	0,6 a	1,0 a	1,7 a	1,6 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,1 a	1,4 a	2,2 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a	1,8 b	2,0 a	2,5 a	2,3 a
Nord de Dartmouth	13,9 d	13,3 d	6,7 b	6,5 b	6,9 b	6,2 b	4,3 d	**	7,0 b	6,4 b
Sud de Dartmouth	**	**	2,8 a	3,3 a	5,7 a	5,1 a	4,0 b	4,8 b	4,4 a	4,5 a
Est de Dartmouth	**	0,0 a	2,5 b	0,7 a	2,7 c	2,2 b	**	10,1 c	3,0 b	2,5 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	11,3 d	12,7 d	5,5 b	5,2 b	5,8 b	5,1 b	4,0 c	4,8 c	5,8 a	5,3 a
Bedford et Sackville	0,0 d	7,3 b	4,3 c	2,0 b	3,1 a	2,9 a	1,7 a	2,8 b	3,1 a	2,9 a
Reste de la RMR	a.l.e.	**	5,3 c	0,0 d	2,2 a	1,1 a	**	**	3,2 b	0,9 a
Halifax (RMR)	3,2 b	2,9 a	3,1 a	3,0 a	3,7 a	3,2 a	2,4 a	2,7 a	3,1 a	3,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Sud de la péninsule	2,6 b	3,5 c	3,8 b	2,5 b	3,4 c	++	2,4 c	++	3,1 b	2,2 b
Nord de la péninsule	4,9 c	2,3 c	4,7 c	++	4,7 c	++	3,3 d	3,4 d	4,5 c	++
Sud de la partie continentale	++	4,8 d	1,1 d	5,0 b	++	3,0 c	++	**	1,0 d	3,6 b
Nord de la partie continentale	1,0 d	2,3 c	2,8 a	2,3 b	2,2 a	2,7 a	1,9 b	1,5 c	2,4 a	2,6 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,7 a	2,9 b	3,4 b	2,1 b	2,9 a	1,6 b	2,1 b	1,4 d	2,9 a	2,1 b
Nord de Dartmouth	2,6 c	**	3,7 c	1,3 a	2,8 c	1,1 a	2,7 c	4,2 d	3,0 b	1,1 a
Sud de Dartmouth	++	**	4,2 c	1,2 c	2,8 b	1,7 c	2,0 b	2,0 b	3,2 c	1,8 c
Est de Dartmouth	**	**	**	**	2,5 c	4,9 d	**	++	2,7 c	4,4 d
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	2,6 b	**	3,7 b	1,8 c	2,8 b	1,8 b	3,1 c	2,6 c	3,0 a	1,8 b
Bedford et Sackville	++	2,5 c	3,8 b	++	2,9 b	2,0 c	6,2 c	2,2 c	3,3 c	1,8 c
Reste de la RMR	a.l.e.	a.l.e.	4,8 b	4,1 d	3,7 c	1,9 b	**	**	4,3 b	2,0 c
Halifax (RMR)	2,7 a	2,7 b	3,5 a	1,9 a	2,9 a	1,7 b	2,7 a	1,7 c	3,0 a	2,0 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
Avant 1960	3,3 d	2,6 c	2,7 c	3,0 c	3,0 b	3,4 c	1,1 d	2,4 c	2,7 b	3,0 c
1960 à 1974	3,9 c	2,3 b	3,6 b	3,1 b	5,9 b	3,9 b	5,4 c	3,0 b	4,7 b	3,4 a
1975 à 1989	1,6 a	0,9 a	1,6 a	2,1 a	3,0 a	2,6 a	1,4 a	1,5 a	2,2 a	2,2 a
1990 à 1999	0,5 b	2,2 c	1,1 a	1,7 a	1,0 a	1,9 a	1,2 a	1,7 b	1,0 a	1,9 a
2000 ou après	0,7 b	0,0 b	1,3 a	0,7 a	1,0 a	0,9 a	0,6 a	0,8 a	1,1 a	0,8 a
Tous les immeubles	2,3 a	1,6 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	2,6 a	2,1 a	1,9 a	2,6 a	2,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
Avant 1960	550 b	610 a	664 a	727 a	776 a	836 a	1 172 c	1 185 c	765 a	822 a
1960 à 1974	596 a	648 a	682 a	687 a	773 a	787 a	973 b	1 022 b	734 a	749 a
1975 à 1989	687 a	705 a	732 a	746 a	842 a	837 a	1 033 a	1 028 a	794 a	798 a
1990 à 1999	604 a	623 a	718 a	718 a	895 a	898 a	1 114 a	1 138 a	847 a	850 a
2000 ou après	820 b	906 b	977 a	1 031 a	1 204 a	1 289 a	1 404 b	1 440 a	1 159 a	1 232 a
Tous les immeubles	632 a	670 a	732 a	753 a	891 a	925 a	1 146 a	1 182 a	836 a	866 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,1 d	**	3,1 d	1,6 c	**	**	2,6 c	2,1 c
6 à 19 unités	4,6 d	1,1 d	2,3 c	2,2 c	4,7 c	4,1 b	4,0 c	2,7 c	3,8 b	3,2 b
20 à 49 unités	2,5 c	2,2 b	2,5 a	2,9 a	2,8 a	2,2 a	4,0 b	1,4 a	2,7 a	2,4 a
50 à 99 unités	2,3 c	2,0 b	2,4 a	2,4 a	1,5 a	2,1 a	0,7 a	1,8 b	1,8 a	2,2 a
100 unités et +	1,1 a	0,8 a	1,8 a	1,6 a	3,6 a	2,6 a	1,6 a	2,1 a	2,4 a	2,0 a
Tous les immeubles	2,3 a	1,6 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	2,6 a	2,1 a	1,9 a	2,6 a	2,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	514 b	553 b	661 a	649 a	750 a	783 a	1 242 c	1 303 c	815 b	851 b
6 à 19 unités	557 a	616 b	598 a	638 a	749 a	753 a	887 a	886 a	695 a	716 a
20 à 49 unités	580 a	647 a	685 a	701 a	836 a	873 a	996 a	1 023 a	773 a	802 a
50 à 99 unités	617 a	656 a	748 a	775 a	957 a	1 019 a	1 232 a	1 302 a	892 a	939 a
100 unités et +	720 a	738 a	852 a	865 a	1 002 a	1 016 a	1 284 a	1 289 a	933 a	949 a
Tous les immeubles	632 a	670 a	732 a	753 a	891 a	925 a	1 146 a	1 182 a	836 a	866 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sud de la péninsule	**	**	0,8 a	1,3 a	0,8 a	2,1 b	0,2 a	0,7 a	0,8 a	1,5 a
Nord de la péninsule	1,3 d	**	3,6 c	1,3 a	0,8 a	0,9 a	1,1 a	0,9 a	6,6 a	3,6 a
Sud de la partie continentale	**	0,0 d	1,3 a	4,8 d	6,9 c	2,5 b	0,0 a	2,8 a	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	4,2 d	2,4 c	1,8 a	1,4 a	0,4 a	0,6 a	0,3 a	1,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,5 c	1,8 c	2,4 b	2,3 b	2,0 a	1,6 a	0,4 a	0,9 a	2,5 a	1,9 a
Nord de Dartmouth	**	4,0 d	**	5,1 c	5,3 b	**	7,4 a	7,8 a	1,0 a	1,6 b
Sud de Dartmouth	**	**	3,2 a	3,1 b	3,8 a	2,2 b	1,7 a	3,8 a	**	**
Est de Dartmouth	**	**	10,5 a	3,8 a	5,1 c	2,3 a	0,6 a	2,0 c	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	5,6 d	3,3 d	6,3 c	4,3 b	4,9 b	5,0 c	4,8 b	5,5 b	1,1 a	2,0 a
Bedford et Sackville	0,0 d	0,0 d	1,0 a	5,8 c	2,9 a	2,6 a	1,7 b	0,2 a	**	**
Reste de la RMR	**	0,0 a	5,8 c	3,0 d	0,0 a	0,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Halifax (RMR)	2,6 c	2,1 c	3,8 b	3,2 b	2,7 a	2,4 a	1,6 a	2,2 a	2,4 a	2,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
Moins de 650 $	3,3 c	3,3 c	3,1 b	4,2 b	7,5 b	4,0 c	**	0,0 d	4,2 b	4,0 b
650 à 749 $	1,3 a	1,3 a	1,3 a	2,3 a	3,7 b	4,6 b	8,1 c	3,9 d	2,9 a	3,4 a
750 à 849 $	0,5 a	0,4 a	2,4 c	1,5 a	1,9 a	2,0 b	2,9 a	1,0 a	2,0 a	1,7 a
850 à 999 $	**	**	0,5 a	1,2 a	2,6 b	2,9 a	2,4 b	2,2 c	1,8 a	2,3 a
1000 à 1199 $	**	**	1,4 a	0,6 b	0,9 a	0,8 a	0,2 b	0,1 b	0,9 a	0,6 a
1200 $ et +	a.l.e.	**	3,5 a	2,0 b	0,8 a	1,4 a	0,6 a	2,7 c	0,9 a	1,8 a
Toutes les fourchettes	2,3 a	1,6 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	2,6 a	2,1 a	1,9 a	2,6 a	2,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2011

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	724 c	**	1 035 c	1 228 d	926 b	1 185 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	706 c	853 c	826 b	793 b	783 b	773 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	862 c	906 d	**	828 b	907 c	865 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	761 d	**	764 b	947 c	921 b	933 b	846 b	900 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2011

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)		
Logements individuels	3 611 a	3 338 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 220 b	6 831 b
Autres (logements accessoires, surtout)	2 684 d	3 500 c
Tous les types de logement	13 514	13 669

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2011

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	724 c	**	1 035 c	1 228 d	926 b	1 185 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	706 c	853 c	826 b	793 b	783 b	773 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	862 c	906 d	**	828 b	907 c	865 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	761 d	**	764 b	947 c	921 b	933 b	846 b	900 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2011

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)		
Logements individuels	3 611 a	3 338 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 220 b	6 831 b
Autres (logements accessoires, surtout)	2 684 d	3 500 c
Tous les types de logement	13 514	13 669

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

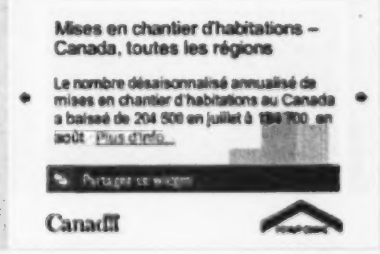
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64389_2011_A01